



Bad Rappenau

**BEBAUUNGSPLAN „SENGER, 2. ÄNDERUNG“
IN BAD RAPPENAU – HEINSHEIM
BEGRÜNDUNG
VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB**

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Senger - 1. Änderung“ wurde am 22.08.1997 rechtskräftig. Zum damaligen Zeitpunkt war in diesem Gebiet mit einer Bebauung durch Ein- bis Dreifamilienhäusern zu rechnen. Dadurch entstand eine dem dörflichen Charakter entsprechende, verträgliche bauliche Dichte, die ein ausgewogenes soziales Gefüge sowie die verkehrstechnische Anbindung der Baugrundstücke ohne Überlastung der Wohnstraßen ermöglichte.

Um diese gewachsene Struktur zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig zu sichern, soll nun die zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Baugrundstück begrenzt werden. Gleichzeitig werden die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit verbindlich festgelegt, um den heutigen Anforderungen an die Verkehrserschließung und den ruhenden Verkehr gerecht zu werden.

Die vorhandenen Straßen sind bereits jetzt an ihrer Kapazitätsgrenze und nicht in der Lage, zusätzlichen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Herstellung weiterer Stellplätze bei Nutzung oder Erweiterung von Baugrundstücken ist nicht möglich, da hierfür weder ausreichender Raum noch geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus werden die bestehenden Baugrenzen geringfügig angepasst, um den Verlauf der vorhandenen Abwasserleitungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde auch der aktuelle Grenzverlauf des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets geprüft. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan „Senger – 1. Änderung“ das Flurstück Nr. 3172 außerhalb des Schutzgebiets dargestellt war, liegt es nach heutiger Datenlage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, das bereits 1978 in Kraft trat. Die Gründe für die abweichende Darstellung im damaligen Plan lassen sich heute nicht mehr nachvollziehen.

Ein Luftbild aus dem Jahr 1979 belegt, dass das auf dem Flurstück befindliche Gebäude bereits zu diesem Zeitpunkt vorhanden war. Es ist daher naheliegend, dass das Gebäude vor Inkrafttreten der Landschaftsschutzgebietsverordnung errichtet wurde und somit Bestandsschutz genießt.

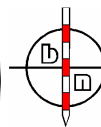
Die nun vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich auf textliche Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze sowie auf geringfügige Anpassungen der Baugrenzen innerhalb bereits bebauter Bereiche. Neue Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet sind damit nicht verbunden.

Da die Änderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Eberstadt, den 05.05.2025



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226